



690012 г. Владивосток, ул. Калинина, д. 84, оф. 9  
Тел.: 8 (423) 201-28-21;  
e-mail: [ukstandart-dv@mail.ru](mailto:ukstandart-dv@mail.ru)  
сайт: <http://ukstandart-dv.ru/>

ООО «УК СТАНДАРТ»

Исх. № \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 г.

#### Разъяснения

о ходе проведения расчётов величин физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке, а также здания в целом, с обоснованием полученных в ходе расчёта величин.

В соответствии с действующими в настоящее время нормативно-правовыми документами, величины физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке, а также здания в целом, определялись в соответствии с положениями Ведомственных строительных норм «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р) (в дальнейшем ВСН – 53-86 (р)), Ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р) (в дальнейшем ВСН – 58-88 (р)), Сборника № 28 «укрупнённых показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов» (в дальнейшем Сборник № 28). ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

В соответствии с положениями вышеуказанных документов техническое состояние МКД разделяется на:

а) нормативное техническое состояние:

Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.

б) работоспособное техническое состояние:

Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

в) ограниченно-работоспособное техническое состояние:

Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой

имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

г) аварийное состояние:

Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

В соответствии с положениями п. 1.2. ВСН 53-86(р), физический износ, как величина утраты отдельными конструкциями, элементами, системами или их участками первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека, следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в табл. 1-71 ВСН 53-86(р) с учётом величины физического износа по сроку их эксплуатации (см. рис. 3-7 ВСН 53-86(р)), ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

При определении величины физического износа жилого здания первоначально проведена оценка физического износа всех конструктивных элементов и инженерных систем по отдельности в соответствии с формой акта осмотра, предписанного к использованию Управлением содержания жилищного фонда администрации г. Владивостока.

Величины физического износа конструктивных элементов, внутренних инженерных систем МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке, а также здания в целом, были определены нижеследующим образом:

#### **1. Фундамент.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «фундамент ленточный железобетонный» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен  
Ширина трещин до 1,5 мм»

В соответствии с положениями табл.4 «Фундаменты ленточные

крупноблочные» ВСН 53-86(р) выявленные дефекты соответствуют интервалу 0-20%. При этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа конструктивного элемента «Фундамент» по визуальному осмотру определяется как 20%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа «из поливинилхлоридных плиток» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «фундамент» принимается равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно- работоспособное.

### **2. Цоколь.**

Поскольку элемент «цоколь» в МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке в г. Владивостоке является продолжением элемента «фундамент», величина физического износа цоколя определяется аналогично фундаменту.

Величина физического износа конструктивного элемента фундамента определяется равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно- работоспособное.

### **3. Стены наружные.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Стены особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5 - 3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе» до капитального ремонта составляет 50 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «стены наружные» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Выветривание швов; ослабление кирпичной кладки. Ширина трещин до 2 мм, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10 %».

В соответствии с положениями табл. 15 ВСН 53-86(р) данные дефекты соответствуют интервалам 0-10, при этом имеются все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1. к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа конструктивного элемента «стены наружные» по визуальному осмотру определена как 10%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа стен наружных по сроку эксплуатации.

Величина физического износа элемента «Стены наружные» принимается

равной 80%

Техническое состояние – ограниченно- работоспособное.

#### **4. Стены внутренние.**

Конструктивный элемент «Стены внутренние» в МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке состоит из 2-х участков: «Стены кирпичные» и «Стены деревянные».

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Перегородки шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные» до капитального ремонта составляет 75 лет.

Величина физического износа участка «Стены кирпичные» конструктивного элемента «стены внутренние» по сроку эксплуатации определена как 69.33 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10 %.

Величина физического износа участка «Стены кирпичные» конструктивного элемента «стены внутренние» по сроку эксплуатации определена как 70%.

Провести визуальный осмотр участка «Стены кирпичные» конструктивного элемента «стены внутренние» в полном объеме не представилось возможным.

Величина физического износа участка «Стены кирпичные» конструктивного элемента «стены внутренние» определена как 70%.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Перегородки из сухой штукатурки по деревянному каркасу» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Величина физического износа участка «Стены деревянные» конструктивного элемента «стены внутренние» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

Провести визуальный осмотр участка «Стены деревянные» конструктивного элемента «стены внутренние» в полном объеме не представилось возможным.

Величина физического износа участка «Стены деревянные» конструктивного элемента «стены внутренние» определена как 80%

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа отдельных участков на отношение площади участка к общей площади элемента.

Величина физического износа конструктивного элемента «Стены внутренние» определена как 75%

Техническое состояние – ограниченно- работоспособное.

#### **5. Фасад**

Поскольку элемент «фасад» в МКД № 22 по ул. Терешковой в г.

Владивостоке в г. Владивостоке совпадает с элементом «стены наружные», величина физического износа фасада определяется аналогично стенам наружным.

Величина физического износа конструктивного элемента «Фасад» принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно- работоспособное.

#### **6. Несущие конструкции.**

Поскольку элемент «несущие конструкции» в МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке совпадает с элементом «стены наружные», величина физического износа фасада определяется аналогично стенам наружным.

Величина физического износа конструктивного элемента «Несущие конструкции» принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно- работоспособное.

#### **7. Водостоки.**

В МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке в г. Владивостоке водосток организованный, наружный.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали оцинкованной» составляет 10 лет.

Сведения о проведении капитального ремонта отсутствуют.

Величина физического износа конструктивного элемента «Водостоки» по сроку эксплуатации определена как 80%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Неисправность системы; повсеместные повреждения и отсутствие участков водосточных труб».

В соответствии с положениями табл. 68 «Системы канализации и водостоков» ВСН 53-86(р) данные дефекты соответствуют интервалам 61-80, при этом имеются все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1. к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа конструктивного элемента «стены наружные» по визуальному осмотру определена как 80%.

Величина физического износа системы «Водостоки» принимается равной 80 %.

Техническое состояние – аварийное.

#### **8. Перекрытия.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Железобетонные сборные и монолитные», до капитального ремонта составляет 80 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Перекрытия»

по сроку эксплуатации определена как 65%.

Провести визуальный осмотр всех перекрытий не представилось возможности.

Величина физического износа конструктивного элемента «перекрытия» принимается равной 65%.

Техническое состояние – ограниченно- работоспособное.

#### **9. Отмостка.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элемента «Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток», которая, до капитального ремонта, составляет 10 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Отмостка» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

В положениях ВСН 53-86(р) отсутствуют признаки износа конструктивного элемента «отмостка», поэтому величина физического износа по визуальному осмотру определена по табл. 48 ВСН 53-86(р) «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные»

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты:

«Массовые разрушения покрытия и основания».

В соответствии с положениями табл. 48. ВСН 53-86(р) данные дефекты соответствуют интервалу 61-80%, причём выявлены все признаки дефектов.

В соответствии с положениями Примечания 1. к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа конструктивного элемента «отмостка» по визуальному осмотру определена как 80%.

Величина физического износа конструктивного элемента «отмостка» определяется равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

#### **10. Крыша.**

Конструктивный элемент «Крыша» в МКД № 22 по ул. Терешковой состоит из нижеследующих участков: «Конструкции крыши» и «Кровля».

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Стропила и обрешетка деревянные», до капитального ремонта составляет 50 лет.

Капитальный ремонт стропильной системы проведён в 2024 г.

Величина физического износа участка «Конструкции крыши» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 1,6%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10 %.

Величина физического износа участка «Конструкции крыши»

конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 10 %.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены

Величина физического износа участка «Конструкции крыши» конструктивного элемента «Крыша» определена как 10%

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «кровля из асбестоцементных листов и волнистого шифера», до капитального ремонта составляет 30 лет.

Капитальный ремонт кровли с полной заменой асбестоцементных листов и волнистого шифера на листы из оцинкованной стали проведён в 2024 г.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «кровля из оцинкованной стали» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Величина физического износа участка «Кровля» конструктивного элемента «Крыша» по сроку эксплуатации определена как 2,67%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для участков конструкций, элементов и систем до 10 %.

При визуальном осмотре дефекты не выявлены.

Величина физического износа участка «кровля» конструктивного элемента «Крыша» определена как 10%.

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа отдельных участков на отношение площади участка к общей площади элемента.

Величина физического износа конструктивного элемента «Крыша» принимается равной 10 %.

Техническое состояние –ограниченно-работоспособное.

#### **11. Полы.**

В местах общего пользования МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке применен элемент «Полы из керамических плиток».

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Полы из керамической плитки по бетонному основанию» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Полы» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: для элемента «Отсутствие плиток местами: выбоины в основании на площади свыше 50%».

В соответствии с положениями табл. 48 ВСН 53-86(р) «Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные» дефекты соответствуют интервалам износа 41-60%. При этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа элементов «Полы» по визуальному осмотру определяется как 60%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа «из поливинилхлоридных плиток» по сроку эксплуатации.

Величина физического износа конструктивного элемента «полы» принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

## **12. Перегородки.**

Величина физического износа данного конструктивного элемента определяется аналогично п. 4 «Стены внутренние».

Величина физического износа конструктивного элемента «перегородки» принимается равной 75%.

Техническое состояние – ограниченно- работоспособное.

## **13. Оконные заполнения.**

Положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Оконные заполнения пластиковые», не нормируются. Поэтому оценку физического износа производим в соответствии с положениями ГОСТ 30674-99, ГОСТ 23166-99, по которым долговечность ПВХ окон составляет 40 лет.

Окна пластиковые были установлены в 2012 году.

Величина физического износа конструктивного элемента «оконные заполнения» по сроку эксплуатации определена как 26 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «оконные заполнения» определена как 25 %.

В ходе визуального осмотра дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «оконные заполнения» принимается равной 25%.

Техническое состояние –работоспособное.

## **14. Дверные заполнения.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Дверные заполнения наружные металлические», не нормируются. Поэтому оценку физического износа производится по аналогичному элементу «дверные заполнения общественных зданий наружные». Двери металлические были установлены в 2008 г.

Минимальная продолжительности эффективной эксплуатации данного элемента до капитального ремонта составляет 40 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» определена как 34%.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» определена как 35 %.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «дверные заполнения» принимается равной 35 %.

Техническое состояние – работоспособное.

### **15. Лестничные клетки.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Лестничные клетки» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

При визуальном осмотре дефектов не выявлено.

Величина физического износа конструктивного элемента «лестничные клетки» определяется равной 80 %.

Техническое состояние –ограниченно-работоспособное.

### **16. Балконы и лоджии.**

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации конструктивного элемента «Балконы и лоджии по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия» до капитального ремонта составляет 80 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» по сроку эксплуатации определена как 64 %.

В соответствии с требованиями п. 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем до 5 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» по сроку эксплуатации определена как 65 %.

Провести визуальный осмотр в полном объёме не представилось возможным.

Величина физического износа конструктивного элемента «Балконы и лоджии» принимается равной 65 %.

Техническое состояние –ограниченно-работоспособное.

### **17. Общие коридоры и тамбуры.**

При отделке поверхностей конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» использованы нижеследующие виды покрытий: отделка штукатуркой, отделка водными составами, отделка масляными красками.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «штукатурка по каменным стенам» до капитального ремонта составляет 60 лет.

Сведения о проведении капитального ремонта отсутствуют.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 80%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, более 10 м<sup>2</sup> на площади до 50%».

В соответствии с положениями табл. 63 «Штукатурка» ВСН 53-86(р) выявленные дефекты соответствуют интервалам износа 41-50%. При этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «общие коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру определена как 50%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа по сроку эксплуатации.

Величина физического износа участка «штукатурка по каменным стенам» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» определяется как 80 %.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Окраска в помещениях водными составами» до капитального ремонта составляет 4 года.

Сведения о проведении капитального ремонта отсутствуют.

Величина физического износа участка «Окраска в помещениях водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 80%.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины».

В соответствии с положениями табл. 59 «Окраска водными составами» ВСН 53-86(р) выявленные дефекты соответствуют интервалам износа 61-80%. При этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа конструктивного элемента «Окраска в помещениях водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру определена как 80 %.

Величина физического износа конструктивного элемента «Окраска в помещениях водными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» определена как 80 %.

В соответствии с положениями Приложения № 3 ВСН – 58-88 (р) минимальная продолжительности эффективной эксплуатации элемента «Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) стен, потолков» до капитального ремонта составляет 8 лет.

Сведения о проведении капитального ремонта отсутствуют.

Величина физического износа участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по сроку эксплуатации определена как 80 %.

При визуальном осмотре выявлены нижеследующие дефекты: «Массовые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой».

В соответствии с положениями табл. 59 «Окраска масляная» ВСН 53-86(р) выявленные дефекты соответствуют интервалам износа 61-80%. При этом выявлены все признаки износа.

В соответствии с положениями Примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р), если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» по визуальному осмотру определена как 80 %.

Величина физического износа участка «Окраска безводными составами» конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» определена как 80%.

Общая величина физического износа определяется в соответствии с положениями п. 1.3. ВСН 53-86(р), как сумма произведений величин физического износа отдельных участков на отношение площади участка к общей площади элемента.

Величина физического износа конструктивного элемента «Общие коридоры и тамбуры» принимается равной 80 %.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

## **18. Отопление.**

Система центрального отопления МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из стальных труб, запорной арматуры, контрольно – измерительной аппаратуры, отопительных приборов.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы ЦО оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, стояков, запорной арматуры и отопительных приборов, конвекторов в местах общего пользования.

При определении величины физического износа элементов системы ЦО по сроку их эксплуатации положениями ВСН 53-86(р) предписывается использовать графики износа (рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)).

Примечание 1. В связи с отсутствием в перечне элементов ЦО в МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке элементов «конвекторы» и «калориферы», оценка величины их физического износа не проводилась. Для оценки физического износа элемента «отопительные приборы» использовались данные по элементам «радиаторы чугунные».

Отдельно были определены величины физического износа элементов системы ЦО по сроку эксплуатации: магистральные трубы стальные черные (график 3 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 80%; стояки стальные (график 2 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 80%, радиаторы чугунные (график 1 на рис. 3 «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 80%; запорная арматура всех видов (график 5 на рис. 4 на Рис. 4. «Физический износ системы центрального отопления» ВСН 53-86(р)) – 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации в системах ЦО стояков из труб стальных составляет 30 лет, магистралей из труб стальных черных, составляет 19 лет, радиаторов чугунных – 40 лет, запорной арматуры всех видов составляет 12 лет.

Для определения величины физического износа системы ЦО в целом по сроку эксплуатации использовались данные Приложения 4 «Удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (по восстановительной стоимости)».

Цифры расчёта сведены в таблицу.

Расчёт физического износа системы ЦО по сроку эксплуатации.

|    | Наименование         | Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, % | Расчетный удельный вес элемента, к 100% | Физический износ элементов здания, % |                                              |
|----|----------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
|    |                      |                                                                 |                                         | по результатам оценки                | средневзвешенное значение физического износа |
| 1. | Магистралы           | 15                                                              | 0.15                                    | 80                                   | 12                                           |
| 2. | Стояки               | 31                                                              | 0.31                                    | 80                                   | 24.8                                         |
| 3. | Запорная арматура    | 3                                                               | 0.03                                    | 80                                   | 2.4                                          |
| 4. | Отопительные приборы | 51                                                              | 0.51                                    | 80                                   | 40.8                                         |

|    |                         |  |  |  |           |
|----|-------------------------|--|--|--|-----------|
|    | (радиаторы<br>чугунные) |  |  |  |           |
| 5. | <b>Итого</b>            |  |  |  | <b>80</b> |

Величина физического износа системы центрального отопления по сроку эксплуатации определена как 80%

При визуальном осмотре системы ЦО были выявлены нижеследующие дефекты: «следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, большое количество хомутов на стояках и в магистралях, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой; коррозия трубопроводов магистралей».

В соответствии с табл. 66 «Системы центрального отопления» ВСН 53-86(р), выявленные дефекты соответствуют интервалу 41-60 %. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа для интервала 41-60 %.

В соответствии с положениями примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа системы ЦО по визуальному осмотру принимается равной 60%

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа ЦО по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы ЦО в целом составляет 80 %.

Техническое состояние –ограниченно-работоспособное.

#### **19. Автоматизированные тепловые пункты.**

Отсутствуют

#### **20. Общедомовые узлы учета потребления тепловой энергии.**

Отсутствуют.

#### **21. Элеваторные узлы системы отопления.**

В соответствии с положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элемента «элеваторные узлы системы отопления» до капитального ремонта составляет 30 лет.

Величина физического износа конструктивного элемента «элеваторные узлы системы отопления» по сроку эксплуатации определена как 80%.

В положениях ВСН 53-86(р), отсутствуют данные в отношении элемента «элеваторные узлы системы отопления» о признаках дефектов, определяемых визуальным способом,

Величина физического износа конструктивного элемента «элеваторные узлы системы отопления» принимается равной 80 %.

Техническое состояние –ограниченно-работоспособное.

#### **22. Система горячего водоснабжения.**

Отсутствует

#### **23. Общедомовые узлы учета потребления ГВС.**

Отсутствуют

#### 24. Система холодного водоснабжения.

Система ХВС МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке состоит из магистральных трубопроводов, выполненных из труб стальных черных, стояков, выполненных из труб стальных чёрных, запорной арматуры, регулирующей арматуры, индивидуальных приборов учёта, контрольно – измерительной аппаратуры, смесителей и кранов в точках водоразбора.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы ХВС оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, стояков, запорной арматуры латунной, запорной арматуры чугунной.

При определении величины физического износа элементов системы ХВС по сроку их эксплуатации использовались графики износа (рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)).

С учётом срока эксплуатации 58 лет, отдельно были определены величины физического износа по сроку эксплуатации элемента «магистралей из труб стальных чёрных» (график 3 рис. 3 «Физический износ системы внутреннего горячего водоснабжения» ВСН 53-86(р), составившая 80%, элемента «трубопроводы стальные черные» для стояков (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р), составившая 80%, запорной арматуры латунной (график 3 рис. 5 «Физический износ системы внутреннего водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%, запорной арматуры чугунной (график 4 рис. 3 «Физический износ системы водопровода» ВСН 53-86(р)), составившая 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов стальных черных, запорной арматуры латунной составляет 15 лет, запорной арматуры чугунной составляет 9 лет.

Для определения величины физического износа по сроку эксплуатации системы ХВС в целом использовались данные Приложения 4 «Удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (по восстановительной стоимости)».

Расчёт величины физического износа внутренней инженерной системы ХВС по сроку эксплуатации

|  | Наименование | Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, % | Расчетный удельный вес элемента, к 100% | Физический износ элементов здания, % |                                              |
|--|--------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
|  |              |                                                                 |                                         | по результатам оценки                | средневзвешенное значение физического износа |

|    |                                  |           |      |    |    |
|----|----------------------------------|-----------|------|----|----|
| 1. | Магистрالی                       | 50        | 0.50 | 80 | 40 |
| 2. | Запорная<br>арматура<br>латунная | 25        | 0.25 | 80 | 20 |
| 3. | Запорная<br>арматура<br>чугунная | 25        | 0.25 | 80 | 20 |
| 4. | <b>Итого</b>                     | <b>80</b> |      |    |    |

Величина физического износа системы ХВС по сроку эксплуатации определена как 80%.

При визуальном осмотре системы ХВС были выявлены нижеследующие дефекты: «отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов. Расстройство арматуры (до 40 %); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов».

В соответствии с табл. 67 ВСН 53-86(р) «Системы холодного водоснабжения» выявленные дефекты соответствуют интервалам 21-40 % и 41-60%. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленные для данных интервала.

В соответствии с положениями примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа системы ХВС по визуальному осмотру определена как 60%.

Из 2 значений - по визуальным признакам и по сроку эксплуатации - выбирается большая – величина физического износа системы ХВС по сроку эксплуатации.

Величина физического износа системы ХВС принимается равной 80 %.

Техническое состояние –ограниченно-работоспособное.

**25. Общедомовые узлы учета потребления ХВС.**

Отсутствуют.

**26. Система газоснабжения.**

Система газоснабжения отсутствует.

**27. Общедомовые узлы учета потребления газа.**

Общедомовые узлы учета потребления газа отсутствуют.

**28. Система канализации.**

Система канализации МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке состоит из моек, раковин, умывальников, ванных, унитазов и трубопроводов.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы канализации оцениваются и учитываются только величины физического износа трубопроводов.

Отдельно была определена величина физического износа элемента «трубопроводы чугунные» (график 1 рис. 6 «Физический износ системы канализации» ВСН 53-86(р)), составившая 80%.

Аналогичные данные содержатся в приложении 3 к ВСН – 58-88 (р).

Примечание. Максимальный срок эксплуатации трубопроводов из труб чугунных составляет 40 лет.

Величина физического износа системы канализации по сроку эксплуатации определена как 80%.

При визуальном осмотре системы канализации дефектов не выявлено.

Величина физического износа системы канализации принимается равной 80%.

Техническое состояние –ограниченно-работоспособное.

## **29. Система электроснабжения и освещения.**

Система электроснабжения МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке состоит из магистралей, внутриквартирных сетей, электроприборов (осветительных приборов), ВРУ.

В соответствии с положениями п.3 ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: электротехническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с вышеуказанным, и в соответствии с положениями ВСН 53-86(р), ВСН – 58-88 (р) и Сборника № 28, при определении величины физического износа системы электроснабжения оцениваются и учитываются только величины физического износа магистралей, электроприборов (осветительных приборов), ВРУ.

При определении величины физического износа элементов системы электроснабжения по сроку их эксплуатации использовался график износа (Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р))

Отдельно были определены величины физического износа элементов «магистралей» (график 3 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 80%, «электроприборов (осветительных приборов)», (график 4 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 80%, «ВРУ» график 3 Рис. 7. Физический износ системы внутреннего электрооборудования ВСН 53-86(р)), составившая 80%.

Примечание. Максимальный срок эксплуатации магистралей и ВРУ составляет 20 лет, электроприборов (осветительных приборов) – 15 лет.

Результаты расчётов сведены в таблицу:

**Расчёт величины физического износа внутренней инженерной системы электроснабжение по сроку эксплуатации**

|    | Наименование                           | Удельные веса каждого элемента по таблице прил.4 ВСН 53-86 р, % | Расчетный удельный вес элемента, к 100% | Физический износ элементов здания, % |                                              |
|----|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
|    |                                        |                                                                 |                                         | по результатам оценки                | средневзвешенное значение физического износа |
| 1. | Магистраль                             | 32                                                              | 0.32                                    | 80                                   | 25.6                                         |
| 2. | Электроприборы (осветительные приборы) | 44.8                                                            | 0.45                                    | 80                                   | 36                                           |
| 3. | ВРУ                                    | 23.2                                                            | 0.23                                    | 80                                   | 18.4                                         |
| 4. | <b>Итого</b>                           |                                                                 |                                         |                                      | <b>80</b>                                    |

Величина физического износа системы электроснабжения по сроку эксплуатации определена как 80 %.

Аналогичные данные для определения величины физического износа по сроку эксплуатации до капитального ремонта содержатся в приложении 3 к ВСН 58-88 (р)

При визуальном осмотре системы электроснабжения выявлены нижеследующие дефекты: «Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, следы ремонта ВРУ».

В соответствии с табл. 69 ВСН 53-86(р) «Системы электроснабжения» выявленные дефекты соответствуют интервалу 41-60%. При этом выявленные дефекты включают в себя все признаки физического износа, установленные для данных интервала.

В соответствии с положениями примечания 1 к п. 1.2. ВСН 53-86(р) если конструкция, элемент, система или их участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Величина физического износа системы электроснабжения по визуальному осмотру определена как 60%.

Величина физического износа системы электроснабжения принимается равной 80%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное.

### **30. Общедомовые узлы учета потребления электроэнергии.**

В соответствии с положениями Федерального Закона от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» и Федерального закона от 27.12.2018 г. № 522-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с развитием систем учета электрической энергии

(мощности) в Российской Федерации» с 01.07. 2020 года, ответственность за коммерческий учет электроэнергии перенесена с потребителей на сетевые организации и гарантирующих поставщиков (постановление Правительства РФ от 29 июня 2020 г. № 950). Таким образом, общедомовые приборы учёта электроэнергии выведены из состава общего имущества

### **31. Система вентиляции.**

Конструктивно система вентиляции представляет из себя систему шахт во внутренних стенах.

Положениями ВСН 58-88(р) максимальный срок эксплуатации элемента «Система вентиляции» до капитального ремонта не нормируется.

В ВСН 53-86(р) отсутствуют данные о признаках дефектов, определяемых визуальным способом, для внутренней инженерной системы «вентиляция»

Величина физического износа элементов «система вентиляции» принимается равной величине физического износа элемента «стены внутренние»

Величина физического износа элементов «система вентиляции» принимается равной 75%.

Техническое состояние – ограниченно-работоспособное

### **32. Мусоропровод.**

Отсутствует

### **33. Пожарный водопровод.**

Отсутствует.

### **35. Переговорно-замочное устройство.**

Переговорно-замочное устройство ООО «УК СТАНДАРТ» не обслуживается.

### **36. Лифтовое оборудование**

Отсутствует

### **37. Оценка физического износа здания в целом.**

При оценке здания в целом удельные веса конструктивных элементов и инженерного оборудования приняты в соответствии со сб. № 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и здания и сооружения коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов». М., 1970. с поправками на усредненные удельные веса укрупненных конструктивных элементов (прил. 2 ВСН 53-86(р)) и удельные веса элементов в системах инженерного оборудования (прил. 4 ВСН 53-86(р)). В расчёт приняты элементы здания, нормируемые вышеуказанными нормативно-правовыми документами.

Результаты расчёта сведены в таблицу.

### **Определение физического износа здания**

#### **МКД № 22 по ул. Терешковой в г. Владивостоке в целом**

| Наименование<br>элемента<br>здания | Удельные<br>веса<br>укрупненных | Удельные<br>веса<br>каждого | Расчетный<br>удельный<br>вес | Физический износ<br>элементов здания,<br>% |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|

|     |                           | конструктивных<br>элементов по<br>сб.№28,<br>таб. № 39<br>«А»,% | элемента<br>по таблице<br>прил.2<br>ВСН 53-86<br>р,% | элемента,<br>Х 100% | по<br>результатам<br>оценки | средневзвешенное<br>значение<br>физического<br>износа |
|-----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.  | Фундаменты                | 3                                                               | —                                                    | 3                   | 80                          | 2.4                                                   |
| 2.  | Стены                     | 34                                                              | 73                                                   | 24.82               | 80                          | 19.86                                                 |
| 3.  | Перегородки               | 34                                                              | 27                                                   | 9.18                | 75                          | 6.89                                                  |
| 4.  | Перекрытия                | 14                                                              | -                                                    | 14                  | 65                          | 9.1                                                   |
| 5.  | Конструкции<br>крыши      | 4                                                               | 75                                                   | 3                   | 10                          | 0.3                                                   |
| 6.  | Кровля                    | 4                                                               | 25                                                   | 1                   | 10                          | 0.1                                                   |
| 7.  | Окна                      | 10                                                              | 48                                                   | 4.8                 | 25                          | 1.2                                                   |
| 8.  | Отделочные<br>покрытия    | 6                                                               | -                                                    | 6                   | 80                          | 2.4                                                   |
| 9.  | Лестницы                  | 6                                                               | 33                                                   | 0.99                | 80                          | 0.79                                                  |
| 10. | Балконы и<br>лоджии       | 6                                                               | 25                                                   | 1.5                 | 65                          | 0.98                                                  |
| 11. | Полы                      | 10                                                              | -                                                    | 10                  | 80                          | 8.0                                                   |
| 12. | Двери                     | 10                                                              | 52                                                   | 5.2                 | 35                          | 1.82                                                  |
| 13. | Холодное<br>водоснабжение | 3.5                                                             | -                                                    | 3.5                 | 80                          | 2.8                                                   |
| 14. | Отопление                 | 3.5                                                             | -                                                    | 3.5                 | 80                          | 2.8                                                   |
| 15. | Канализация               | 3.5                                                             | -                                                    | 3.5                 | 80                          | 2.8                                                   |
| 16. | Электрооборудование       | 3.5                                                             | -                                                    | 3.5                 | 80                          | 2.8                                                   |
|     | <b>Итого</b>              |                                                                 |                                                      |                     |                             | <b>65.09</b>                                          |

В соответствии с положениями 1.5. ВСН 53-86(р) численные значения физического износа следует округлять: для здания в целом – до 1 %.

Величина физического износа здания по адресу г. Владивосток, ул. Терешковой, 22 на 26.05.2025 г. принимается равной 65%.

Инженер ПТО  
ООО «УК СТАНДАРТ»



Климовский А.Д.